# AUX CITOYENS REPRÉSENTANS
## COMPOSANT
# LE CORPS LÉGISLATIF.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

En réglant les droits des citoyens par des lois générales marquées au coin de la ſageſſe, la variété infinie des conventions n'a pu vous permettre de tout voir.

Celle relative aux ventes faites à rente viagère a excité votre ſollicitude.

La loi du 16 nivôſe, article VII, veut que les arrérages de rentes viagères créées pour cauſe d'aliénation d'immeubles, ſoient acquittés en matière métallique ſans réduction.

Elle laiſſe la faculté à l'acquéreur de réſilier le contrat en acquittant les arrérages.

Cette réſiliation, d'après les termes de la loi, n'eſt pas forcée, mais ſeulement facultative; c'eſt un véritable délaiſſement permis pour obtenir la libération de la rente.

Elle n'eſt pas du nombre de celles qui opèrent l'effet de remettre les parties au même état où elles étoient avant d'avoir traité; la nature du contrat s'y oppoſe.

Aléatoire par eſſence, l'une des parties, dès l'inſtant de ſa ſignature, a été expoſée à tous les riſques qui y ſont attachés.

Sa mort, qui pouvoit arriver à chaque inſtant depuis la date du contrat, devoit lui enlever & lui faire perdre, & à ſes héritiers, ſa propriété.

La valeur élevée de la rente eſt le prix de ces riſques: dès l'inſtant qu'ils ont été courus, il n'eſt aucune puiſſance capable d'empêcher qu'ils ne l'aient été.

Dès le moment où le riſque a eu lieu, le prix en eſt dû; il eſt donc irrévocablement acquis juſqu'à l'inſtant où il a ceſſé.

A la différence du contrat de vente à rente perpétuelle, les arrérages de la rente n'étant que repréſentatifs des fruits, leur paiement ou le compte de ces fruits déſintéreſſent entièrement le vendeur.

Il ſeroit donc contre les principes d'admettre l'acquéreur à rente viagère à ſe libérer de ſon obligation, par la ſimple reſtitution des fruits; encore plus de le diſpenſer de payer aucuns arrérages, lorſque le vendeur s'étoit réſervé la jouiſſance de l'objet de la convention.

A la vérité, la réſolution priſe par le Conſeil, ſur le rapport du repréſentant Ducheſne, accordoit au vendeur le

droit de refuser la résiliation, en consentant la réduction de sa rente telle qu'elle seroit fixée par experts ; les deux motifs qui ont déterminé à ne pas approuver cette résolution étant étrangers à cette disposition, elle fera sans doute bientôt une loi de la République.

Mais à quelque degré de perfection que cette loi ait été portée, il est des circonstances particulières qui n'y trouveront pas une décision certaine.

La pétitionnaire en présente un exemple. Elle a vendu, par acte du 28 frimaire an 4, des bâtimens & terreins assez considérables, en partie nationaux, situés fauxbourg Denis, à un riche négociant de Paris.

Elle a chargé son acquéreur, 1°. de payer à une partie de ses créanciers une somme de 98,400 livres de principal par elle due en assignats par privilège sur lesdits biens.

2°. Elle s'est réservé la jouissance, pendant sa vie, d'une portion du terrein dans toute sa largeur, sur la profondeur de cinquante toises.

3°. Son acquéreur s'est obligé de lui faire construire, avant le 12 fructidor suivant, un bâtiment de quarante pieds de longueur sur trente pieds de profondeur, tant pour l'habitation que pour le commerce de la pétitionnaire.

Ce qui étoit le plus important pour elle, il devoit, dans la partie de son terrein exposée au midi, lui faire établir une orangerie de trente-six pieds de long sur seize de hauteur, renfoncée de cinq pieds en terre.

La cour, avec pareille exposition, devoit être de soixante & un pieds de largeur, avoir deux escaliers de descente de chaque côté de l'orangerie, avec murs d'appui couverts de dalles de pierre.

Deux portes cochères devoient faciliter du dehors la vue des orangers, arbres, arbustes & fleurs, objets du commerce de la pétitionnaire.

La jouiſſance du tout lui étoit accordée pendant ſa vie ; ſans payer aucun loyer.

Le devis du bâtiment a été arrêté par l'acte, & le plan a été annexé à ſa minute.

Les acquéreurs ont eu, dès l'inſtant de la ſignature du contrat, la libre propriété & jouiſſance du ſurplus des bâtimens & terreins, dont ils retirent un loyer important.

Enfin la vente a été en outre faite moyennant huit mille livres de rente viagère.

Les acquéreurs ont forcé la pétitionnaire de détruire une partie de ſon jardin & de ſes plants pour parvenir aux conſtructions projetées ; mais bientôt, changeant de ſyſtême, ils n'ont ceſſé d'entretenir la pétitionnaire de promeſſes & d'eſpérances, & ils n'ont exécuté aucune de leurs obligations.

Elle a eu la douleur de voir ſon commerce interrompu depuis plus de deux années ; elle a été obligée d'avoir un procès conſidérable avec ſes acquéreurs pour les forcer à remplir leurs engagemens, procès dont elle n'a pu parvenir à voir la fin.

Et ce qui eſt le plus affligeant pour elle, elle ſe trouve pourſuivie actuellement avec la dernière rigueur par les créanciers qu'elle avoit chargé ces acquéreurs de payer.

Si, d'après la loi projetée, tout acquéreur à rente viagère avoit la faculté de réſilier ſon contrat en ne rendant compte que des fruits, la pétitionnaire éprouveroit une injuſtice révoltante.

Elle ſe trouveroit entièrement ruinée & dans l'impuiſſance de ſatisfaire ſes créanciers, qu'elle comptoit payer avec les arrérages de ſa rente viagère ; elle auroit éprouvé une ceſſation de commerce pendant plus de deux ans ſous la foi de l'exécution de conventions qui n'auroient pas eu leur effet par la mauvaiſe foi de ſes acquéreurs.

La pétitionnaire ſe refuſant à la réſiliation du contrat,

dans le cas où la loi l'y autorisera, ne faudra-t-il pas y distinguer les obligations dont la valeur est absolue d'avec celles sujettes à la dépréciation du papier-monnoie ?

Sans doute elle seroit obligée à souffrir la réduction de sa rente viagère d'après l'estimation; mais à l'égard des autres obligations de l'acquéreur, ne doivent-elles pas être exécutées invariablement ?

D'abord, la somme déléguée est payable d'après l'échelle de dépréciation.

En deuxième lieu, l'obligation de construire un bâtiment d'une grandeur & d'une hauteur déterminées, dont le devis & le plan sont arrêtés par l'acte, est une obligation absolue, étrangère entièrement au systême monétaire : c'est le contrat *do ut facias*, qui n'est susceptible d'aucune altération & doit recevoir son exécution complète.

La pétitionnaire n'avoit vendu que pour opérer sa libération envers beaucoup de créanciers auxquels elle étoit obligée avant l'émission du papier-monnoie, & se procurer une subsistance assurée le reste de ses jours. Elle se trouve poursuivie avec la plus grande rigueur par ces créanciers sans pouvoir exercer de recours contre son vendeur, qui, abusant de la signification par lui faite qu'il entendoit résilier, ne paie ni les capitaux délégués, ni les arrérages de la rente viagère : elle se trouve dans une misère profonde, & près de voir consommer sa ruine totale.

Il est encore un objet important sur lequel il est essentiel que le Corps législatif veuille bien déterminer les droits des citoyens.

L'article VII de la loi du 16 nivôse exige que l'acquéreur opte & notifie dans deux mois la résiliation.

Cette notification, faite par un huissier, n'opère pas par

elle-même cette réſiliation ; elle ne fait que manifeſter l'intention, &, ſi l'on veut, la volonté de l'opérer : mais il y a loin de cette volonté manifeſtée à l'exécution.

Cette exécution exige un acte devant notaire, contenant déſiſtement du droit de propriété de la part de l'acquéreur & ſa reſtitution au vendeur, celle des titres de propriété & leur réglement ſur les améliorations ou dégradations qui peuvent avoir eu lieu.

Les vendeurs, en faveur de qui la loi ne s'étoit pas encore expliquée pour les autoriſer à refuſer la réſiliation, ayant déclaré par de pareils actes d'huiſſier, que, pour obéir à la loi, ils conſentoient à cette réſiliation, ſeront-ils privés du bénéfice de la loi nouvelle qui leur accordera le droit de s'en tenir à leur contrat ?

Celui qui ſe conforme à la loi fait ſon devoir de citoyen ; mais il y ſoumet ſa volonté. Le conſentement qu'il donne ne peut le lier que pendant le temps que la loi eſt en vigueur.

Si, tant que les choſes ſont entières, la loi éprouve un changement dans ſes diſpoſitions, on ne peut abuſer du conſentement donné à l'exécution de la loi ancienne, pour priver du bienfait de la nouvelle ; autrement ce ſeroit organiſer l'inexécution des lois, ſous le prétexte qu'il pourroit en intervenir de ſubſéquentes qui y dérogeroient, ce qui ſeroit impolitique & illégal.

La pétitionnaire oſe donc eſpérer, citoyens repréſentans,

1°. Que vous maintiendrez la diſpoſition de l'article VII de la loi du 16 nivôſe, n°. 1651, quant à l'obligation impoſée aux acquéreurs à rentes viagères, de payer ſans réduction les arrérages de la rente juſqu'au jour de la réſiliation *effective opérée par la rentrée en jouiſſance du vendeur ;*

2°. Que l'acquéreur, chargé, par condition expreſſe de ſon contrat, indépendamment de la rente viagère, de faire

une conſtruction dont les plans & le devis auront été arrêtés par l'acte de vente, ſera tenu de remplir cette obligation dans le cas où le vendeur s'oppoſeroit à la réſiliation du contrat;

3°. Que tant qu'il n'exiſtèra pas d'acte devant notaire, ou ſous ſeing-privé, contenant réſiliation effective & remiſe de la propriété & des titres au vendeur, ce dernier pourra s'oppoſer à la réſiliation du contrat, aux termes de l'article VII de la réſolution projetée.

4°. L'affaire de la pétitionnaire préſente encore une autre queſtion qui n'eſt pas prévue par les lois exiſtantes. La rente de 8,000 francs a été particulièrement ſtipulée payable *en eſpèces au cours des échéances*, parce que les parties traitoient à cet égard effectivement en numéraire; les autres ſommes promiſes par le contrat, & notamment l'indemnité de 10,000 francs, faute d'avoir fait la conſtruction dans le délai fixé, ont été ſeulement ſtipulées payables, ſuivant l'uſage ordinaire. Ces termes, *payables en eſpèces au cours des échéances*, peuvent-ils équipoller à une ſtipulation en numéraire? C'eſt une dernière queſtion ſur laquelle il eſt néceſſaire de ſtatuer, d'autant plus qu'il y a beaucoup d'exemples de ſtipulations pareilles dans le temps où il n'étoit pas permis de ſtipuler payable en numéraire, quoique ce fût cependant l'intention des parties.

*Signé*, BINET.

---

BAUDOUIN, imprimeur du Corps légiſlatif, place du Carrouſel, n°. 662.